

CITTA' DI TORINO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA
DI TRASFORMAZIONE - AMBITO 8.3 ALBERT**

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPRIETA'

**Società Norim S.r.l.
Via Virginio n. 60 – Pinerolo (TO)
Legale rappresentante
Sig. Filippa Francesco**

REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI TORINO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA
DI TRASFORMAZIONE - AMBITO 8.3 ALBERT**

ai sensi dell'articolo 43 Legge Urbanistica Regionale n.56 del 5.12.1977 e s.m.i.

TRA

Il Comune di Torino, in questo atto rappresentato dal nato/a il a domiciliato in ... via ..., a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i.,

nel seguito denominato per brevità "Comune"

E

- La società "NORIM s.r.l.", con sede in Pinerolo (TO), via Virginio n. 60, codice fiscale 05898750012, iscritta al Tribunale di Pinerolo (TO), Registro Imprese di Torino al n. TO191-4828/96, in questo atto rappresentata dal legale rappresentante geom. Francesco Filippa, nato a Montegrosso d'Asti (AT) il 15 gennaio 1940, cod. fiscale FLPFNC40A15F527L, residente a Collegno (TO) in via Petrarca n. 18 e domiciliato per la carica presso la società Norim S.r.l.,

nel seguito denominato per brevità "Proponente".

PREMESSO

- A) che la società NORIM s.r.l è proprietaria di terreni della superficie di mq. 6.667,03, siti in Torino, indicati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A), censiti al Catasto Terreni al Foglio n. 1169, part.200;
- B) che la società "NORIM s.r.l." ha stipulato con il Sig. RUA Carlo, unico ed esclusivo proprietario dell'appezzamento di terreno sito in Torino, strada comunale del Cimitero di Sassi, un contratto preliminare di compravendita dell'anzidetto immobile della superficie di 13.334 mq., come indicato nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato B), descritti a Catasto al foglio 1208 n.ri 6a - 7a - 7b, destinati dal P.R.G. vigente a Parco Urbano e Fluviale P1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 delle N.U.E.A.;
- C) che gli immobili di cui al punto A), in parte occupati da edifici, rappresentano la superficie dell'area compresa tra le vie Scapacino, via Bellardi, via Invorio, via N. Bianchi., individuata nel P.R.G. vigente (approvato con D.G.R. 21/04/1995 n° 3- 45091) come Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 8.3 ALBERT, che consente interventi di trasformazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 delle N.U.E.A.;
- D) che il P.R.G. vigente considera l'Ambito 8.3 Albert di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n° 1444 e s.m.i.;
- E) che in riferimento alle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche dianzi citate, l'indice di edificabilità territoriale è di 0,7 mq. SLP/mq. S.T., elevato a 0,8 mq. SLP/mq. S.T., in quanto si intendono utilizzare le capacità edificatorie generate dalla porzione di area a parco urbano e fluviale P1, di cui all'art. 8 e che la quantità di aree da destinare a servizi pubblici è di mq. 4.591,70 nell'Ambito (di cui mq. 3.682,73 da cedere e mq. 908,97 da assoggettare all'uso pubblico) e di mq. 13.334 da cedere nel Parco P1;
- F) che le modalità previste dall'articolo 7 delle N.U.E.A del P.R.G. vigente prevedono il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (PEC ex art. 43 LUR) qualora si intenda modificare alcune indicazioni contenute nelle tavole di azzonamento del P.R.G. alla scala 1:5.000 e/o le indicazioni non prescrittive fornite dalla relativa scheda normativa;
- G) che è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC, ai sensi dell'art.43 della L.R. 5/12/1977 n.56 e s.m.i. a firma dell'arch. Adolfo Balma, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con numero 431, codice fiscale BLMDLF36M14L219Q, dello "Studio Architetto Balma", con sede in

Torino, corso Racconigi n. 23, part. iva 01078640016, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo 3;

H) che, secondo l'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, la presente convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:

- 1) - impegno di cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
- 2) - cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano e fluviale;
- 3) - impegno di assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi nella quantità prevista ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. e s.m.i.;
- 4) - impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PEC a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- 5) - requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle eventuali opere di urbanizzazione;
- 6) - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di concessione;
- 7) - impegno da parte del Proponente a cedere alla Città un numero di alloggi, per mq. 133,36 di SLP, corrispondente al 10% del totale della SLP realizzabile, eccedenti i 4.000 mq., verso il prezzo d'acquisto determinato ai sensi dell'art. 13 legge 136/1999 comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28/01/1977, n. 10 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP.

Le modalità attuative dei suddetti obblighi sono specificate negli articoli 17 e 18 della presente convenzione.

I) che il Proponente si impegna a realizzare interventi edilizi la cui SLP complessiva è nella sua totalità e pertanto per mq. 5.333,63 ad uso residenziale, in osservanza delle disposizioni del P.R.G. vigente;

L) che la proposta di P.E.C.:

- 1) ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data.....;
- 2) è stata inviata alla Circoscrizione n. 4 in data
- 3) è stata depositata presso la Segreteria Generale a far tempo dal e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio del Comune dal per quindici giorni consecutivi;

M) che nel termine di trenta giorni messo a disposizione dell'organo di decentramento amministrativo per l'espressione del parere di competenza, a far data dal ricevimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte del Consiglio Circostrizionale n., alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);

- N) che a seguito della pubblicazione all'albo pretorio del Comune del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione per la durata di quindici giorni consecutivi, nei quindici giorni successivi messi a disposizione di chiunque vi abbia interesse per presentare osservazioni e proposte scritte, non sono pervenute osservazioni (o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di, alle quali si è controdedotto con la stessa deliberazione di approvazione);
- O) che l'art. 13 comma 2 lett.D) del Regolamento COSAP, approvato con D.C.C. n. 257 in data 21 dicembre 1998, disciplina l'occupazione delle aree pubbliche da parte del Proponente necessaria per la realizzazione di servizi o strutture destinate a diventare di proprietà della Città, stabilendone l'esenzione dall'applicazione del canone;
- P) che in data è stato presentato atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice Civile, atto rogito notaio registrato il repertorio n.;
- Q) che in data è stata costituita a favore della Città una fideiussione a garanzia della puntuale stipula della presente convenzione di €, pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- R) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. del (esecutiva dal) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato la proposta di P.E.C. con mandato al Dirigente competente per la stipula della Convenzione;
- S) che il Comune di Torino, dal canto suo, si impegna a rilasciare le concessioni edilizie per gli interventi previsti dal Piano Esecutivo, con le modalità della presente convenzione, nel rispetto delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e delle disposizioni procedurali vigenti in materia e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;

CIÒ' PREMESSO

le parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Generalità

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2

Immobili di proprietà del Proponente oggetto della presente convenzione

Il Proponente è proprietario degli immobili indicati al punto A) delle premesse.

ARTICOLO 3

Elaborati costituenti il Piano Esecutivo

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- Schema di convenzione;
- Relazione illustrativa;
- Progetto planivolumetrico;
- Norme tecniche di attuazione;
- Progetti di massima delle opere di urbanizzazione.

I sopraccitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parte integrante della deliberazione C.C. n. del che ha approvato lo strumento urbanistico, hanno già acquisito natura di atti pubblici.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 4

Preliminare di cessione delle aree per servizi al Comune di Torino

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio della concessione edilizia, al Comune di Torino che si riserva di accettare, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq. 3.682,73 (individuate a Catasto Terreni al foglio 1169 n. 200a), nonché la porzione del manufatto ubicato lungo via Bellardi angolo via Bianchi, consistente in parte della struttura voltata (individuata a Catasto Terreni al foglio 1169 n. 200d e a Catasto Edilizio Urbano al foglio 69 part. 184 sub 8p, 10p, 11p, 14p), il tutto come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato C).

Le aree oggetto del presente articolo dovranno essere cedute libere da debiti, locazioni, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre, il cedente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

La cessione delle sopraindicate aree dovrà avvenire comunque prima del rilascio della concessione edilizia.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà altresì eseguire, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle NUEA di PRG.

Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione delle aree suddette ai sensi dell'art. 1351 c.c. e a tal fine viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

ARTICOLO 5

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute ed assoggettate

Il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea gratuita da parte del Proponente soggetto attuatore, delle aree cedute nonché delle aree assoggettate ad uso pubblico di cui al successivo art. 6, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione, alle aree di cantiere e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

Il Proponente soggetto attuatore solleva la Città di Torino da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute.

ARTICOLO 6

Aree da assoggettare ad uso pubblico

Con il presente atto le parti assoggettano all'uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. nonché delle N.U.E.A. di P.R.G. della Città di Torino, art. 19, punto 5, aree di proprietà del Proponente destinate dal PEC a pubblici servizi per complessivi mq. 908,97 (individuate a Catasto Terreni al foglio 1169 n. 200b), il tutto come rappresentato nella planimetria allegata al presente atto (Allegato C).

Le aree vengono assoggettate all'uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

Gli interventi sulle strutture private sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove interessassero la soprastante sistemazione a pubblico servizio, comportano l'obbligo di totale ripristino dello stesso a cura e spese di chi effettua l'intervento.

Il Proponente si impegna su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse insistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

La Città e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà a inviare una motivata diffida ad adempiere al Proponente.

Nel caso il Proponente non provveda a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del

servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; il Proponente entro 15 giorni dalla comunicazione potrà esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

ARTICOLO 7

Cessione al Comune di Torino di aree nel Parco Urbano e Fluviale P1

Il Sig. Rua Carlo, unico ed esclusivo proprietario delle aree di cui al punto B) delle premesse, descritte a Catasto al foglio 1208 n.ri 6a - 7a - 7b di mq. 13.334 comprese nel Parco Urbano e Fluviale P.1, si è obbligato a vendere alla società Norim s.r.l. le aree di cui sopra, come da atto preliminare di compravendita immobiliare, sottoscritto il 1 agosto 2002, rinviando a successivo contratto definitivo l'effetto traslativo della proprietà.

Il Proponente soc. Norim s.r.l. si impegna, in sede di stipulazione del presente atto, a trasferire la proprietà dell'immobile suddetto alla Città di Torino, che si riserva di accettare.

Le utilizzazioni edificatorie dell'immobile di cui sopra si realizzano nell'ambito 8.3 Albert, il tutto come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato B).

Il Proponente dichiara e garantisce che le aree sono franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso del bene; inoltre, lo stesso Proponente cedente garantisce il Comune per l'evizione totale o parziale del bene, ai sensi degli articoli 1483 e 1484 c.c.

Il Proponente dichiara altresì che sull'area non esistono fabbricati e di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di PRG. Nel caso si accertasse, tuttavia, la necessità di effettuare interventi di bonifica, questi saranno curati dalla Città a spese del cedente.

ARTICOLO 8

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in premessa.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G. vigente relative all'area, è destinato per mq. 5.333,63 di SLP a residenza, come definito dalle norme del PRG, ed è finalizzato alla realizzazione di n. 2 nuovi fabbricati e box interrati mediante il rilascio di concessione edilizia relativa.

La quantità complessiva di cui sopra potrà subire le variazioni consentite dalle norme tecniche di attuazione del PEC.

Prima del rilascio della concessione edilizia, il Proponente dovrà produrre al Settore Tutela Ambiente della Città, ai sensi dell'art. 8 della legge quadro n. 447/95, una valutazione previsionale del clima acustico.

ARTICOLO 9

Durata del PEC e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione complessiva dell'intervento dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Tutte le opere inerenti l'area da cedere gratuitamente a servizi (All. C al presente atto) verranno eseguite dal Proponente entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione.

La concessione edilizia nella quale si articola il PEC dovrà essere richiesta al Comune entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.

La concessione edilizia dovrà essere richiesta al Comune di Torino nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del PEC.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

ARTICOLO 10

Opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

In conformità al disposto di cui all'articolo 11 della Legge 10/77 e s.m.i., il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al successivo articolo 14.

Il Proponente si impegna comunque ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

Tali progetti dovranno essere redatti secondo le modalità della L.109/94 e s.m.i.

Le opere da eseguire a scomputo sono sommariamente indicate come segue:

- realizzazione del verde pubblico;
- realizzazione del verde sulle aree private assoggettate ad uso pubblico;
- reti di fognatura bianca e nera;
- illuminazione pubblica relativa al verde ed agli spazi assoggettati ad uso pubblico;
- conservazione e chiusura perimetrale di 4 delle strutture voltate del manufatto esistente ubicato lungo la via Bellardi angolo via Bianchi, da destinare a centro di aggregazione;
- pavimentazioni varie, gioco bimbi e ragazzi, gioco bocce, parete di arrampicata, cesto basket, muretti e panchine.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

Il Proponente potrà richiedere al Comune l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purchè non modifichino il quadro economico nel suo complesso.

La progettazione di tali opere sarà elaborata in due fasi:

- progetto preliminare;
- progetto esecutivo come di seguito specificato.

I progetti preliminari dovranno essere presentati entro 30 giorni dalla stipulazione della convenzione urbanistica al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse, asseverato con perizia di stima redatta da Professionista abilitato, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Città di Torino vigenti al momento della stipula della convenzione.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

Il valore delle opere da realizzarsi a scomputo viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, sulla base dei computi metrici estimativi.

I lavori saranno eseguiti "a misura" con specifica contabilizzazione da parte del Direttore dei Lavori.

L'importo dei lavori non potrà eccedere quello preventivato a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare maggiori opere non previste e/o prevedibili in fase di progettazione.

Tali maggiori opere, prima delle loro esecuzione, dovranno essere approvate dalla Amministrazione Comunale.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del soggetto attuatore e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali ulteriori oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Nel caso in cui il costo dell'opera risultante dalla contabilizzazione finale fosse inferiore al prezzo definito, la Città valuterà se chiedere la corresponsione in denaro di detta differenza o, in alternativa, la realizzazione di opere pubbliche pertinenti all'intervento sino alla concorrenza del costo deliberato.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati, entro 30 (trenta) giorni dalla approvazione del progetto preliminare, al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità, che nei successivi 90 (novanta) giorni, espletate le verifiche tecniche ed economiche di competenza, provvederà alla formulazione della relativa deliberazione di Giunta Comunale.

Il termine di 90 giorni non decorre per tutto il tempo impiegato dai Proponenti per adeguare i progetti alle prescrizioni dei suddetti Uffici.

Gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti esecutivi, alla direzione dei lavori ed ai collaudi delle opere di urbanizzazione, sono a carico del Proponente e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

La valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, che a norma del successivo art.12 è legata alla concessione edilizia, deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi vigente, ridotti del coefficiente di cui alla deliberazione G.C. 24/2/98 (n. mecc. 9801268/57).

Le fidejussioni di cui all'articolo 15 della presente convenzione verranno utilizzate per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

ARTICOLO 11

Direzione Lavori e Collaudo delle opere di urbanizzazione - Abitabilità/Agibilità

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Proponente.

L'onere relativo alla Direzione Lavori è a carico del Proponente.

Al momento della consegna dei lavori dovrà essere informato l'Ispettorato Tecnico.

La contabilità dei lavori dovrà essere redatta a misura e secondo le norme correnti dei lavori pubblici, onde consentire ai collaudatori la puntuale verifica delle quantità delle opere eseguite.

Il professionista incaricato della Direzione lavori si obbliga ad ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della Direzione Lavori di opere pubbliche secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni (D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554).

Ai sensi dell'art. 28 della legge 109/94 così come successivamente modificato ed integrato i collaudi tecnico-amministrativi delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico del Proponente.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente convenzione sarà a carico del Proponente.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere dovrà essere effettuato entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, l'Ispettorato Tecnico della Città potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dei collaudatori; nel caso siano rilevate inadempienze, od errori, l'Ispettorato ne darà comunicazione al Proponente ed al collaudatore per i necessari provvedimenti ed all'Amministrazione per conoscenza.

La data di ultimazione dei lavori è quella in cui il Proponente deposita presso il Comune la dichiarazione di fine lavori semprechè il Comune non sollevi obiezioni in merito nei 15 giorni successivi.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere.

In attesa del collaudo definitivo, all'ultimazione dei lavori, il Proponente potrà, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo

apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento della Commissione di collaudo (o collaudatore).

Il Certificato di Collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Sino all'approvazione del collaudo definitivo restano a carico del Proponente gli oneri di manutenzione delle opere realizzate.

Ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità relativi agli interventi edilizi l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale (in caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura nera/bianca), previa attestazione del funzionamento delle medesime da parte dei tecnici comunali.

ARTICOLO 12

Oneri di Urbanizzazione

Il Proponente si impegna per sè stesso, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, in conformità alla Deliberazione C.C. del 21/7/1997 (mecc. n. 9702560/09) "Integrazione dei criteri e delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria in sede di PEC previste dalla Deliberazione C.C. 12-2-1990 n. mecc. 8915274/38", ed anche in relazione al costo delle opere di urbanizzazione definite nel progetto esecutivo delle stesse. Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal PEC i suddetti oneri sono, ad oggi, così determinati:

- 1) Calcolo analitico del costo delle opere di urbanizzazione primaria corrispondente alla sistemazione di tutte le aree destinate a servizi
(riferimento Progetto di massima): € 555.450,26 - 10% coeff. riduzione = € 499.905,24
Costo unitario medio al mq (€ 499.905,24/mq. 4.591,70): € 108,87
- 2) Quota oneri per urbanizzazione primaria relativa alla superficie teorica per servizi a carico dell'intervento (nei limiti dello standard di cui all'art. 21 LUR):
(mq. 5.333,63/34x25 x €/mq.108,87): € 426.964,92
- 3) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria: € 242.253,47
- 4) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria: € 262.894,62

La somma degli importi relativi ai punti 2) e 4), pari a € 689.859,54 costituirà il contributo a carico del privato per urbanizzazione primaria e secondaria, salvo aggiornamento in caso di esito positivo del giudizio pendente in merito all'applicazione dei coefficienti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2001 del 19 marzo 2001 mecc. n. 2001.01742/38.

Tale contributo, al quale dovrà essere sottratto l'importo di cui al punto 1) relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 10 della presente convenzione), verrà corrisposto secondo la usuale rateizzazione e con le modalità operate dal Comune di Torino: quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 13

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi della Legge 28/01/1977 n.10 e s.m.i., relativo al costo di costruzione al momento del rilascio di ogni singola concessione edilizia. Detto onere verrà corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio della concessione edilizia.

ARTICOLO 14

Programma Edilizio - Articolazione operativa

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta mediante n. 1 concessione edilizia, specificamente individuata nel relativo elaborato presente nel PEC. La concessione verrà richiesta, dopo la stipula della presente convenzione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale fissato all'articolo 9.

In particolare, il Proponente eseguirà tutte le opere inerenti l'area da cedere gratuitamente a servizi e quelle relative all'area assoggettata all'uso pubblico, individuate nell'allegato C, entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione, mentre le opere inerenti l'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni.

ARTICOLO 15

Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Proponente, per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualunque titolo, rilascerà a favore del Comune polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare:

- a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti di cui al precedente art.10;
- b) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione di cui al precedente art.13;
- c) a garanzia del pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 10 giugno 1982 n°348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fideiussorie medesime.

La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà contenere la espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate dall'art.1945 Cod. Civ. e s.m.i., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Cod. Civ. e s.m.i.

La fideiussione di cui al precedente punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, visti dal

Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo il collaudo favorevole delle singole opere.
Le fidejussioni di cui ai precedenti punti b) - c) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

ARTICOLO 16

Opzione all'Acquisto di unità immobiliari ad uso residenziale esterne all'ambito di intervento

Considerata la classificazione di P.R.G. relativa all'Ambito 8.3 Albert e la S.L.P. realizzabile, il Proponente si impegna a dare attuazione all'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G. come modificato dalla Variante n. 37 al P.R.G. e, in particolare, all'obbligazione di cessione alla Città di alloggi nella misura prevista alla lettera H) punto 7 delle premesse.

Il Proponente, società Norim s.r.l., in qualità di proprietario del bene, si impegna a trasferire alla Città la proprietà dell'immobile sito in Via Sobrero e precisamente:

a) con ingresso da via Sobrero 19, scala "A" appartamento al piano secondo (3 f.t.) distinto nella planimetria allegata (All.D) con il numero interno 20, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e cantina per una superficie di mq. 72, identificato a catasto F. 174 n. 662 sub 5 - Cat. A/3 classe 3 - vani catastali 4 - R.C. 1.140.000;

b) con ingresso da via Sobrero 19, scala "B" appartamento al piano secondo (3 f.t.) distinto nella planimetria allegata (All.D) con il numero interno 17, composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno e cantina per una superficie di mq. 82, identificato a catasto F. 174 n. 662 sub 23 - Cat. A/3 classe 3 - vani catastali 5 - R.C. 1.425.000;

al prezzo d'acquisto così come determinato, in via definitiva, con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 136 del 30/04/1999, in sede di contratto definitivo, comunque nel limite del prezzo d'acquisto determinato ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28/01/1977, n. 10.

Il suddetto impegno si considera quale proposta irrevocabile di vendita con correlativo riconoscimento alla Città di diritto d'opzione all'acquisto ai sensi degli artt. 1329 e 1331 c.c. da esercitarsi entro un anno dalla stipulazione della presente convenzione. L'opzione sarà esercitata mediante lettera raccomandata alla società Norim S.r.l.

Il contratto di compravendita si intenderà concluso nel momento in cui il promittente venditore riceverà la suddetta comunicazione relativa all'esercizio dell'opzione.

Ai fini della trascrizione dell'acquisto della proprietà degli alloggi in capo alla Città, ai sensi dell'art. 2643 e seguenti del Codice Civile, è obbligo delle parti, a richiesta di una di esse, ripetere il contratto di acquisto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

ARTICOLO 17

Locazioni unità immobiliari ad uso residenziale all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento

Qualora la Città non esercitasse il diritto all'acquisto, nei termini e con le modalità di cui al precedente articolo 17, il Proponente si impegna per sé, per suoi successori e aventi causa, a

dare in locazione per un periodo di otto anni, all'interno o all'esterno dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i. e in conformità all'art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. del PRG, un numero di alloggi, corrispondente alla SLP indicata alla lettera H) punto 7) delle premesse che potrebbe variare entro i limiti di 1/20 di tolleranza rispetto alla SLP suddetta, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- essere adeguati alle vigenti norme igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza impiantistica;
- non essere posti oltre il piano terzo (quarto fuori terra), se l'edificio è privo di ascensore;
- essere in normale stato di manutenzione.

La messa a disposizione in locazione delle previste unità abitative sarà effettuata dal Proponente con lettera raccomandata alla Città di Torino (Settore Convenzione e Contratti).

Per quanto concerne il canone di locazione e tutti gli altri elementi del rapporto di locazione, si rimanda alla disciplina della deliberazione quadro del Consiglio Comunale del 6 maggio 1996 (mecc. N. 9602338/12) e sue successive modificazioni e integrazioni che si rendessero necessarie.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo sarà sanzionato con una penale che verrà versata a favore della Città, penale pari a tre mensilità del canone previsto per ciascuno degli alloggi vincolati e non locati, da corrispondere per ogni anno di mancata locazione in violazione ai patti succitati. Sono fatti salvi i maggiori danni che la Città subisca in conseguenza dell'inottemperanza.

La Città dovrà dare comunicazione scritta al Proponente dell'accertata violazione concedendo termine per le deduzioni.

ARTICOLO 18

Sanzioni convenzionali

Fermo quanto previsto al precedente art. 6, gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 7 Legge 28/2/85 n° 47 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma dell'art. 8 della Legge 47/85 e s.m.i.

Gli eventuali mutamenti di destinazione effettuati oltre il periodo di validità del P.E.C. seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.

ARTICOLO 19

Trasferimento degli obblighi

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente convenzione, riguardante l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel PEC sono assunti dal Proponente per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. Gli aventi causa dal

soggetto attuatore dovranno inoltre fornire idonee garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi previsti in convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 20

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare saranno a totale carico del Proponente.

ARTICOLO 21

Allegati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

Allegato A - Planimetria catastale con individuazione dell'area di proprietà del Proponente;

Allegato B - Planimetria catastale con individuazione delle aree a parco urbano e fluviale P1 in cessione gratuita alla Città;

Allegato C - Planimetria catastale delle aree da dismettere e delle aree da assoggettare ad uso pubblico;

Allegato D - Planimetria degli alloggi destinati ad edilizia convenzionata, localizzati all'esterno dell'ambito di intervento;

ARTICOLO 22

Controversie

Ogni controversia relativa alla presente convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

ARTICOLO 23

Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, alla legge 28 gennaio 1977 n.10 ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n.56, nonché alle leggi 28 febbraio 1985 n.47, 4 dicembre 1993 n. 493, 8 giugno 1990 n.142, 7 agosto 1990 n.241, e loro successive modifiche, ed ogni altra norma vigente in materia.



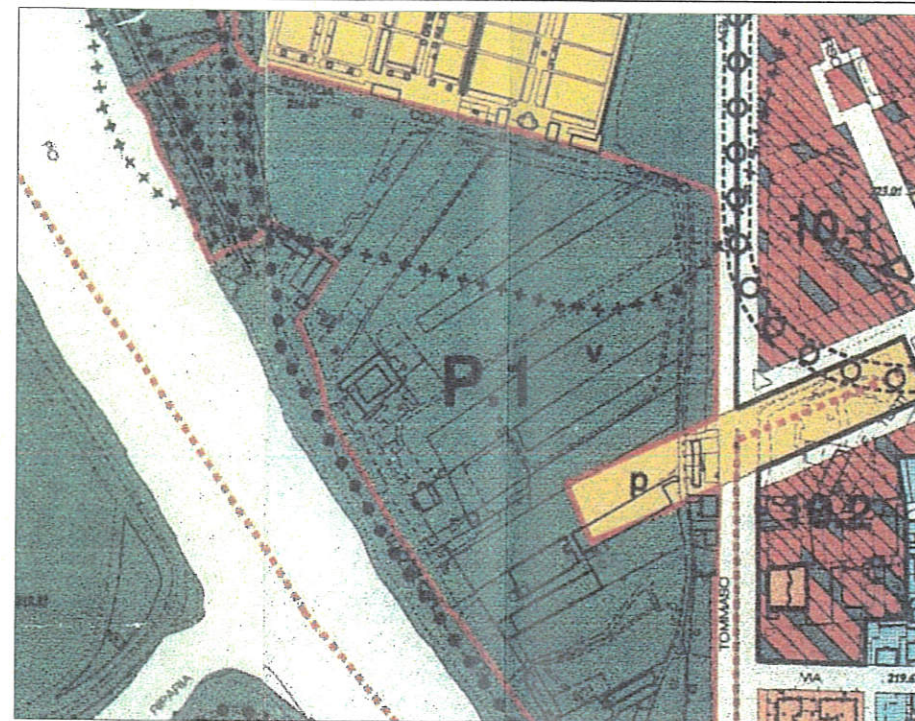
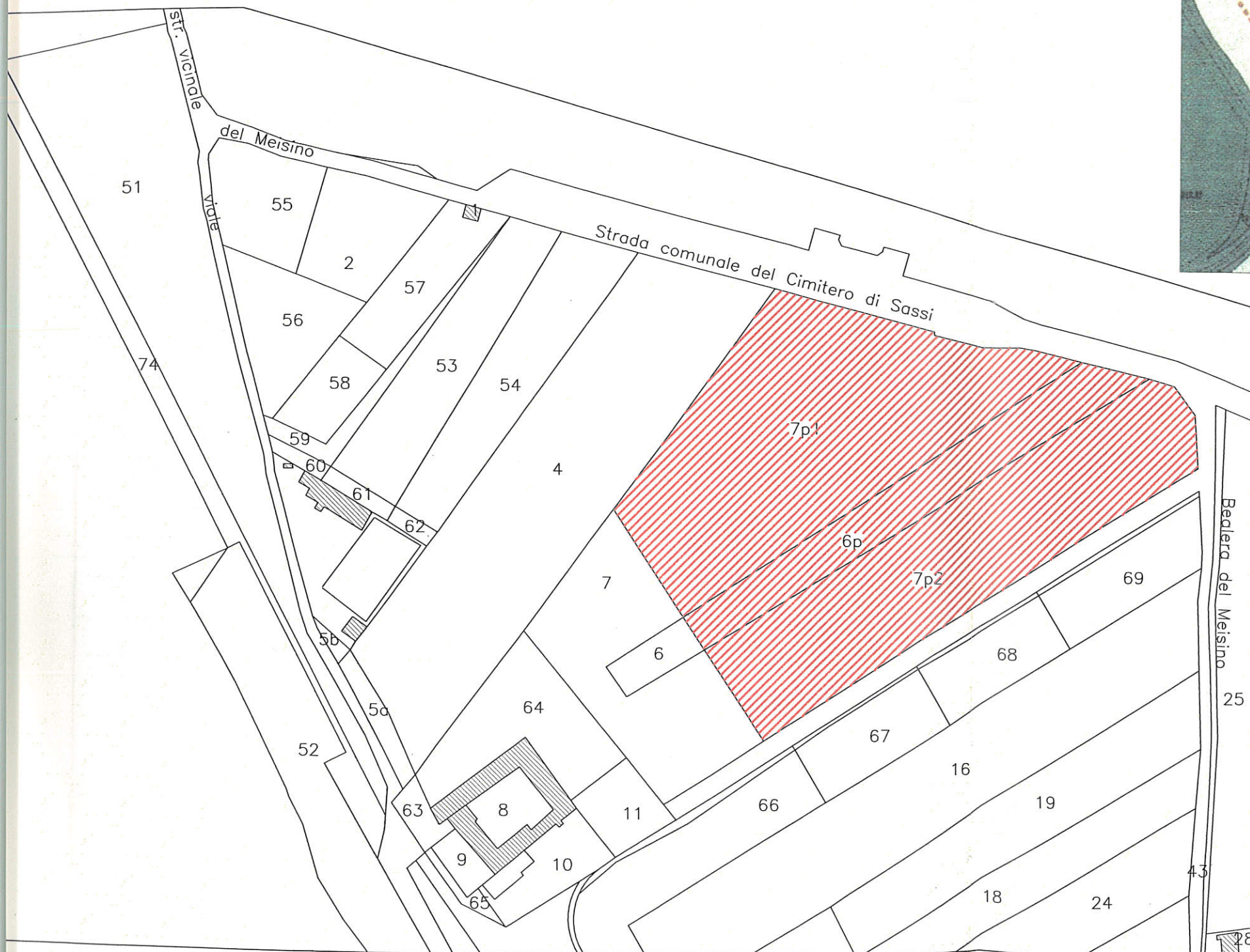
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO TERRENI
FOGLIO 1169
PARTICELLA: 200

ALLEGATO A - PLANIMETRIA CATASTALE

	STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
	Corso Racconigi, 23 - Torino
	Tel 0114345669 - Fax 0114345747
	e-mail: studiobalma@katamail.com



AREA A PARCO DA CEDERE



ESTRATTO DI P.R.G.C. - SCALA 1/5000

Area P1 a Parco da cedere:

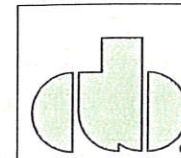
Aree in cessione:

Foglio 1208 part. 6p:	2009.00 mq.	i=0.05	100.45 mq.
Foglio 1208 part. 7p1:	6280.00 mq.	i=0.05	314.00 mq.
Foglio 1208 part. 7p2:	5045.00 mq.	i=0.05	252.25 mq.
Totale:	13334.00 mq.		666.70 mq.

Totale: 666.70 mq.

PLANIMETRIA CATASTALE - SCALA 1/1500

ALLEGATO B - PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE A PARCO

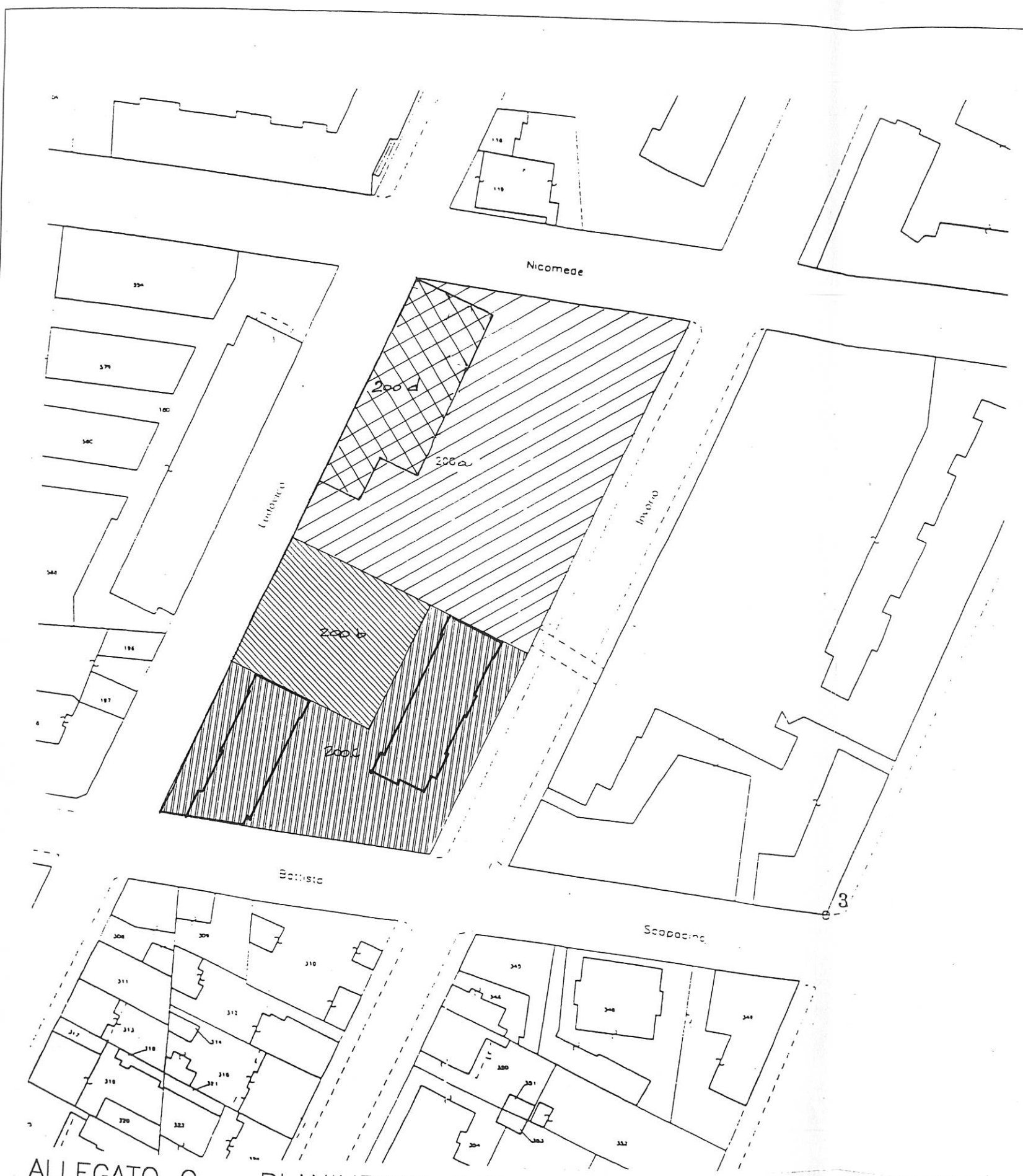


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA





Corso Racconigi, 23 - Torino

Tel 0114345669 - Fax 0114345747

e-mail: studiobalma@katamail.com



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO TERRENI
 FOGLIO 1169
 PARTICELLA: 200

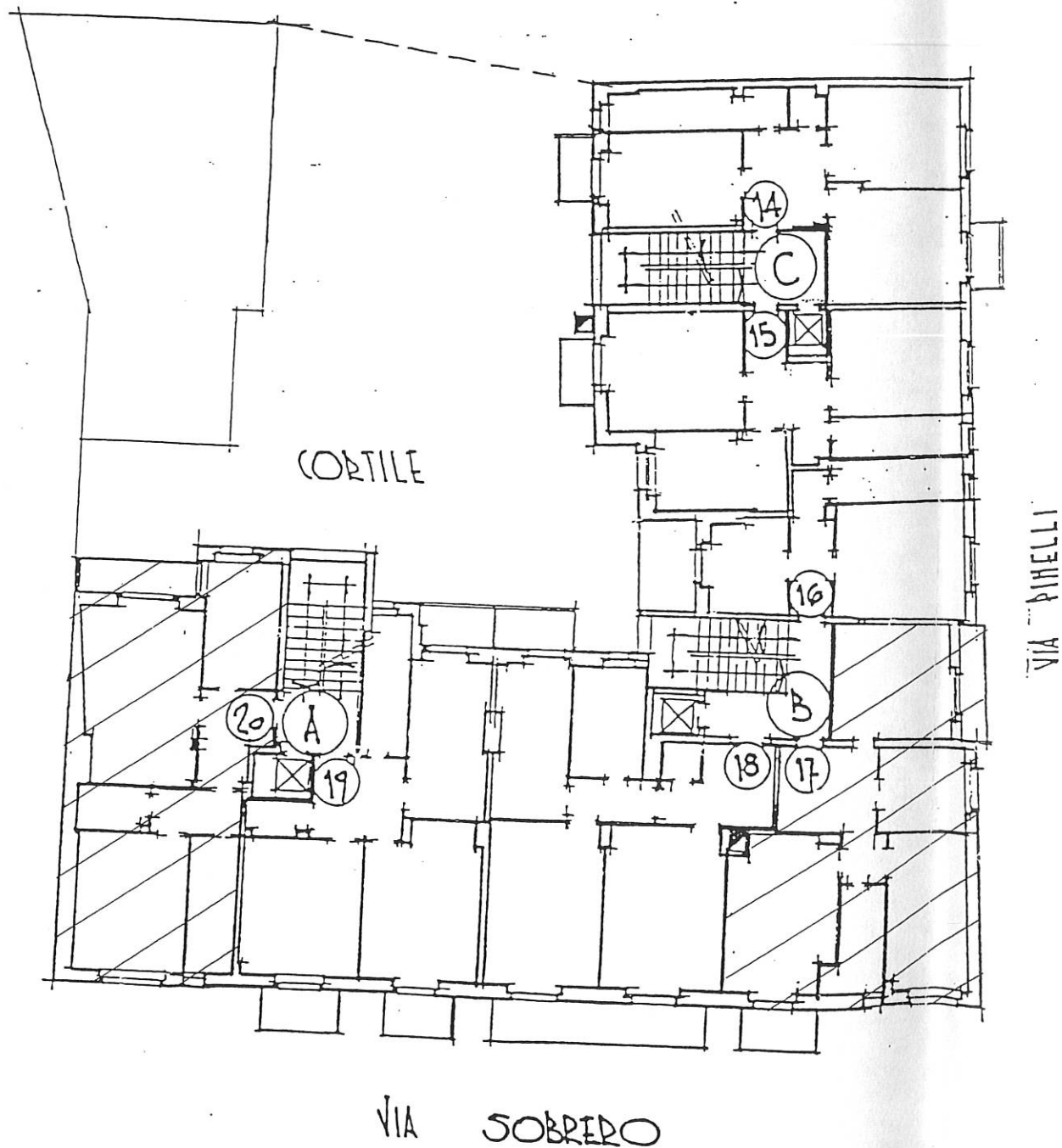
-  part. 200a area da cedere per servizi
-  part. 200b area in proprietà asservita ad uso pubblico
-  part. 200c area di concentrazione
-  part. 200d area da cedere per servizi occupata dalla porzione di fabbricato che viene mantenuto

ALLEGATO C — PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE DA DISMETTERE
 E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO

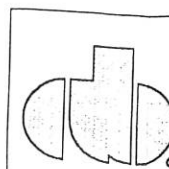


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 — Torino
 Tel 0114345669 — Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@katamail.com

— PIANO SECONDO —
1:200



ALLEGATO D — INDIVIDUAZIONE PLANIMETRIE ALLOGGI



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@katamail.com